

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Масалов Владимир Николаевич

Должность: ректор

Дата подписания: 08.07.2023 11:07:27

Уникальный программный ключ:

f31e6db16690784ab6b50e564da26971fd24641c

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования

«ОРЛОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ Н.В. ПАРАХИНА»

МНОГОПРОФИЛЬНЫЙ КОЛЛЕДЖ

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ КУРСОВОЙ РАБОТЫ

ПО МДК.04.01. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

для обучающихся специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

Орел, 2020 г

РАССМОТРЕНО

Протокол заседания П(Ц)К
профилирующих и специальных дисциплин
по специальностям 38.02.01 Экономика и
бухгалтерский учет (по отраслям) и
21.02.05 Земельно-имущественные отношения
№ 2 от 04 сентября 2010 г.

Председатель
П(Ц)К Кали Калиничева Г.Н.

УТВЕРЖДЕНО

Протокол заседания Методического совета
№ 1 от 05 ноября 2010 г.

Автор: преподаватель высшей квалификационной категории Лагутина Н.В.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие положения.....	4
2. Организация разработки тематики курсовых работ	5
3. Требования к структуре курсовой работы	5
4. Основные требования к оформлению курсовой работы	6
5. Организация выполнения курсовой работы	10
6. Хранение курсовых работ	11
7. Методика оценки объекта недвижимости	11
8. Список использованных источников	51
Приложения	52
Приложение 1. Примерная тематика курсовых работ по МДК.04.01.Организация оценки земли и имущества	52
Приложение 2. Примерные планы по темам курсовых работ	53

1. Общие положения.

1.1. Согласно Типовому положению об образовательном учреждении среднего профессионального образования (среднем специальном учебном заведении), утвержденному постановлением Правительства РФ от 14 октября 1994 г. №1168. Курсовая работа является одним из основных видов учебных занятий и формой контроля учебной работы студентов.

1.2. Выполнение студентом курсовой работы осуществляется на заключительном этапе изучения МДК.04.01. Оценка недвижимого имущества, в ходе которого осуществляется обучение применению полученных знаний и умений при решении комплексных задач, связанных со сферой профессиональной деятельности будущих специалистов.

1.3. Выполнение студентом курсовой работы проводится с целью:

- систематизации и закрепления полученных теоретических знаний и практических умений по общепрофессиональным, специальным дисциплинам и модулям;

- углубления теоретических знаний в соответствии с заданной темой;
- формирование умений использовать справочную, нормативную и правовую документацию;
- - развития творческой инициативы, самостоятельности, ответственности и организованности;
- подготовки к итоговой государственной аттестации.

1.4. Количество курсовых работ, наименование дисциплин и модулей, по которым они предусматриваются, и количество часов обязательной учебной нагрузки студента, отведенное на их выполнение, определяются Государственным образовательным стандартом среднего профессионального образования части государственных требований к минимуму содержания и уровню подготовки выпускников по специальности (далее – Государственные требования).

1.5. Курсовая работа по МДК.04.01. Оценка недвижимого имущества выполняется в сроки, определенные учебным планом по специальности.

2. Организация разработки тематики курсовых работ

2.1. Тематика курсовых работ разрабатывается преподавателями образовательных учреждений среднего профессионального образования, рассматривается и принимается соответствующими предметными (цикловыми) комиссиями, утверждает зам. директора по учебной работе образовательного учреждения.

2.2. Темы курсовых работ должны, соответствовать рекомендуемой примерной тематике курсовых работ в рабочих программах учебных дисциплин и модулей. Тематика курсовой работы может быть предложена студентом при условии обоснования им её целесообразности. В отдельных случаях допускается выполнение курсовой работы по одной теме группой студентов.

2.3. Тема курсовой работы может быть связана с программой производственной (профессиональной) практики студента, а для лиц, обучающихся по заочной форме - с их непосредственной работой.

2.4. Курсовая работа может стать составной частью (разделом, главой) выпускной квалификационной работы, если видом итоговой государственной аттестации, определяемым в соответствии с Государственными требованиями по данной специальности, является выпускная квалификационная работа.

3. Требования к структуре курсовой работы

3.1. По содержанию курсовая работа может носить реферативный, практический или опытно - экспериментальный характер. По объему курсовая работа должна быть не менее 25-30 страниц печатного текста.

3.2. По структуре работа реферативного характера состоит из:

- введения, в котором раскрывается актуальность и значение темы, формируется цель работы;
- теоретической части, в которой даны история вопроса, уровень разработанности и проблемы в теории и практике, посредством сравнительного анализа литературы;
- заключения, в котором содержатся выводы и рекомендации относительно возможностей использования материалов работы;
- списка используемой литературы;
- приложения.

3.3. По структуре курсовая работа практического характера состоит из:

- введения, в котором раскрывается актуальность и значение темы, формируются цели и задачи работы;
- основной части, которая обычно состоит из двух разделов:
 - в первом разделе содержится теоретические основы разрабатываемой темы;
 - вторым разделом является практическая часть, которая представлена расчетами, графиками, таблицами, схемами и т. д.;
- заключения, в котором содержатся выводы и рекомендации

относительно возможностей практического применения материалов работы;

- списка используемой литературы;
- приложения.

3.4. По структуре курсовая работа опытно- экспериментального характера состоит из:

- введения, в котором раскрывается актуальность и назначение темы, определяются цели и задачи эксперимента;
- Основной части, которая обычно состоит из двух разделов;

В первом разделе содержатся теоретические основы разрабатываемые темы, даны история вопроса, уровень разработанности проблемы в теории и практике;

Второй раздел представлен практической частью, в которой содержатся план проведения эксперимента, характеристики методов экспериментальной работы, обоснование выбранного метода, основные этапы эксперимента, обработка и анализ результатов опытно -экспериментальной работы;

Заключения, в котором содержатся выводы и рекомендации о возможности применения полученных результатов;

- Списка используемой литературы;
- Приложения.

4. Основные требования к оформлению курсовой работы

Работа должна быть напечатана на компьютере в текстовом редакторе Microsoft Word, шрифт Times New Roman, кегль 14 пунктов через 1,5 интервал, без ошибок. При необходимости могут быть использованы редакторы Excel, формул и рисунков.

В тексте не допускаются необоснованные пропуски, произвольные сокращения слов. Применяются только общепринятые сокращения (например, в т.ч., млн. чел., млн. руб.).

В работе могут применяться общеупотребляемые в печати термины в сокращенном виде. В таком случае термин один раз полностью расшифровывается. Например: финансово-промышленная группа (ФПГ) и в дальнейшем пишется сокращенно – ФПГ.

Текст пишется на одной стороне стандартного листа размером 210x297 мм (формат А4). При его написании соблюдаются следующие размеры полей: левое 30 мм, верхнее и нижние 20 мм, правое 15 мм.

Введение, каждый раздел, заключение, список использованных источников, приложения начинаются с новой страницы.

Расстояния между заголовками и последующим текстом равны 2 интервалам. Интервалы между строками должны быть одинаковыми.

При изложении текста выдерживается логическая связь. Наименования частей работы должны полностью отвечать содержанию излагаемого в них материала.

При перечислении элементов, признаков, группировок и т.п.

применяются дефисы, цифры, буквенные обозначения.

Слова в тексте и в наименованиях разделов и подразделов не переносятся. Точка в конце наименований не ставится, названия разделов, пунктов, заголовки таблиц, схем и т.п. в конце страницы не пишутся, страница с одной (висячей) строки не начинается.

Нумерация разделов и подразделов должна осуществляться арабскими цифрами. При этом слово «раздел» не упоминается. Разделы работы должны иметь порядковую нумерацию в пределах основной ее части и обозначаться арабскими цифрами с точкой, например, 1.1., 1.2., 2.1., 2.2., 3.1. и т.д. с последующим пробелом перед заголовком.

Не допускается в пределах всего текста повтор уже использованной нумерации рубрик. Исключение может быть только для приложений, которые рассматриваются как самостоятельные материалы.

Нумерация страниц сквозная, арабскими цифрами, начиная с титульного листа.

На титульном листе номер страницы не ставится, но в общую нумерацию страниц включается.

Номер страницы проставляется внизу в середине листа без точки в конце, начиная со второго листа введения.

В приложениях может быть своя нумерация, если это связано с использованием уже готовых документов.

Цифровой материал должен оформляться в виде таблиц, которые в таком сжатом виде удобно представляют необходимые сведения и легко читаются.

Таблицу следует располагать в работе как можно ближе к абзацам, содержащим первую ссылку на нее.

Таблицы должны иметь номер и заголовок, соответствующий ее содержанию, размещаемый непосредственно перед таблицей с отступом и выравниванием по левому краю.

Номер таблицы проставляется арабскими цифрами, включающий номер раздела, в который входит таблица, и порядковый номер таблицы в этом разделе. Например, Таблица 3.2 - вторая таблица третьего раздела. Знак номера после слова «Таблица» не ставится. Если таблица единственная, ее не нумеруют.

Ссылки в тексте работы на таблицы обязательны. Слово «Таблица» в этом случае пишется сокращенно, например: табл. 3.2.

Если таблица переносится, то проводится нумерация ее граф арабскими цифрами, которая повторяется на следующей странице. Справа, выше черты, отделяющей цифры, пишется словосочетание «Продолжение табл. 3.2» или «Окончание табл. 3.2».

Для нумерации строк в таблице (если это необходимо) отдельная графа не выделяется, а порядковый номер строки размещается непосредственно перед наименованием строки и отделяется от него точкой и пробелом.

Единицы измерения показателей таблицы сокращенно указываются в конце наименования строки (заголовка графы), отделенные запятой. В случае

если все показатели таблицы имеют одинаковую размерность, единицу измерения обозначают над таблицей. Дробные числа в таблицах приводятся в виде десятичных дробей, числовые же значения в пределах одной графы должны иметь одинаковое количество десятичных знаков (также в том случае, когда после целого числа следуют нули, например, 103,00).

Не рекомендуется перегружать таблицу множеством показателей. Таблице должен предшествовать текст, из которого по смыслу вытекает необходимость рассмотрения нижеследующего табличного материала. Таблица сопровождается анализом, но без повтора приведенных в ней цифровых данных.

В качестве иллюстраций могут использоваться рисунки, графики, фотографии, схемы. Количество иллюстраций должно быть достаточным для пояснения излагаемого текста, то есть каждая иллюстрация должна отвечать тексту, а текст — иллюстрации. Иллюстрации следует размещать после ссылки на нее и как можно ближе к ней. Иллюстрация не должна завершать текст раздела (подраздела).

Все иллюстрации, если их в документе более одной, следует пронумеровать в пределах раздела арабскими цифрами. Номер иллюстрации состоит из номера раздела и порядкового номера иллюстрации, разделенных точкой. Например: Рис. 1.1, Рис. 1.2.

Допускается нумерация иллюстраций в пределах всего документа. Если иллюстрация в документе одна, то номер ей не присваивается и слово «рисунок» не пишется.

Каждая иллюстрация снабжается подрисуночной подписью. Оформление подрисуночных подписей должно быть единообразным по всему документу.

Подрисуночные подписи могут быть расположены под самим рисунком либо рядом с рисунком (зависит от способа расположения иллюстрации).

Подпись под иллюстрацией обычно имеет четыре основных элемента: наименование графического сюжета, обозначаемое сокращенно словом «Рис.»; порядковый номер иллюстрации арабскими цифрами без знака №; тематический заголовок иллюстрации (после точки с прописной буквы).

Формулы располагаются на середине строки, а пояснения значений, символов и числовых коэффициентов приводятся под формулой в той же последовательности, в какой они даны в ней. Значение каждого символа и числового коэффициента дается с новой строки. Первая строка объяснений начинается со слов «где» без двоеточия.

В тексте формула выделяется свободными строками: выше и ниже ее оставляется не менее одной свободной строки. Если формула не умещается в одну строку, она переносится после какого-либо знака: равенства (=), плюса (+) и т.д.

Формулы нумеруются в пределах раздела. Номер ставится в крайнем правом положении строки формулы в круглых скобках и состоит из номера раздела и через разделительную точку — номер формулы в нем, например:

(2.2) - вторая формула второго раздела. Возможна сплошная нумерация формул по всей работе, например, (1), (2) и т.д. Если в тексте формула одна, она не нумеруется.

Примечания, ссылки на источники являются обязательными элементами работы. Примечания используются для лаконичного изложения своего отношения к рассматриваемому вопросу, ссылки - для сообщения точных сведений об использованных источниках. Ссылки сопровождают не только цитаты, которые выделяются кавычками, но и любое заимствованное из литературы или материалов положение. При этом допускается изложение используемого материала в собственной редакции, но с соблюдением смыслового содержания.

Примечания и ссылки на использованные источники указываются внутри текста.

При внутритекстовом подходе указывается порядковый номер, конкретная страница (в случае ссылки на нее) источника, указанного в списке использованных источников.

Например: [5. с.15] - страница 15 из использованного источника информации, включенного под номером 5 в списке используемых источников.

Список используемых источников располагаются в следующей последовательности:

1. Конституция (Основной Закон) РФ;
2. Законы РФ, Указы Президента Российской Федерации;
3. Постановления и решения Правительства РФ и субъектов РФ;
4. Инструкции и справочная литература;
5. Книги, монографии, учебники и учебные пособия;
6. Статьи, тезисы докладов;
7. Источники на иностранных языках.

Требования к оформлению курсовой работы должны соответствовать требованиям ЕСТД и ЕСКД, ГОСТ 7.32-2001 «Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу «Отчёт о научно-исследовательской работе», ГОСТ 7.1-2003 «Библиографическая запись. Библиографическое описание», ГОСТ 7.82-2001 «Библиографическая запись. Библиографическое описание электронных ресурсов» и (или) другим нормативным документам.

К специальной литературе предъявляются определенные требования. Вначале указываются фамилия и инициалы автора. Если на титульном листе книги не указан автор, то она располагается в алфавитном порядке исходя из ее названия, а затем под редакцией кого она издана или фамилии первых трех авторов с добавлением слов «и др.», затем пишется точное название

источника без кавычек, место издания, издательство, год издания. При этом количество страниц указывать не обязательно.

Если это статья из журнала и т.п., то после названия статьи указывают название журнала, год, номер страницы.

Источники, включаемые в библиографию, нумеруются последовательно.

Материалы, дополняющие основные разделы работы, размещаются в приложениях в конце всех основных разделов работы (после списка использованных источников) и располагаются в порядке появления ссылок на них в основном тексте.

Каждое приложение должно начинаться с новой страницы и иметь заголовок, а в верхнем правом углу над заголовком – слово «Приложение» с указанием его номера, например - Приложение 3, после номера приложения точка не ставится.

Единственное приложение не нумеруется.

Каждое приложение рассматривается как самостоятельный материал, и на него распространяются все указанные требования и рекомендации по форматированию, как и к основным материалам (в части нумерации, иллюстраций, ссылок и т.д.). Если в качестве приложения используется документ, исполненный вне рамок рассматриваемой работы и оформленный по иным требованиям, он вкладывается как приложение без изменения оригинала. При этом его страницы включаются в общую нумерацию страниц работы, а при возможности нумеруются и располагаются в порядке появления ссылок в тексте.

5. Организация выполнения курсовой работы

- 5.1. Общее руководство и контроль за ходом выполнения курсовой работы осуществляет преподаватель соответствующей дисциплины.
- 5.2. На время выполнения курсовой работы составляет расписание консультаций, утверждаемое руководителем образовательного учреждения. Консультации проводятся за счет объема времени, отведенного в рабочем учебном плане на консультации. В ходе консультаций преподавателем разъясняются назначение и задачи, структура и объем, принципы разработки и оформления, примерное распределение времени на выполнение отдельных частей курсовой работы, даются ответы на вопросы студентов.
- 5.3. Основными функциями руководителя курсовой работы являются:
 - консультирования по вопросам содержания и последовательности выполнения курсовой работы;
 - оказание помощи студенту в подборе необходимой литературы;
 - контроль хода выполнения курсовой работы;
 - подготовка письменного отзыва на курсовую работу.
- 5.4. По завершении студентом курсовой работы руководитель проверяет, подписывает её и вместе с письменным отзывом передает студенту для ознакомления.
- 5.5. Письменный отзыв должен включать:

- заключение о соответствии курсовой работы заявленной теме;
- оценку качества выполнения курсовой работы;
- оценку полноты разработки поставленных вопросов, теоретической и
- практической значимости курсовой работы;
- оценку курсовой работы.

Проверка, составление письменного отзыва и прием курсовой работы осуществляет руководитель курсовой работы вне расписания учебных занятий. На выполнение этой работы отводится один час на каждую курсовую работу

- 5.6. При необходимости руководитель курсовой работы может предусмотреть защиту работы. Защита курсовой работы является обязательной и проводится за счет объема времени, предусмотренного на изучение дисциплины.
- 5.7. Курсовая работа оценивается по пятибалльной системе. Положительная оценка по той дисциплине, по которой предусматривается курсовая работа выставляется только при условии успешной сдачи курсовой работы на оценку не ниже "удовлетворительно".
- 5.8. Студентам, получившим неудовлетворительную оценку по курсовой работе, предоставляется право выбора новой темы курсовой работы или, по решению преподавателя, доработки прежней темы и определяется новый срок для ее выполнения.

6. Хранение курсовых работ

Выполненная студентами курсовая работа хранится 1 год в кабинетах соответствующих дисциплин или учебной части. По истечении указанного срока все курсовые работы, не предоставляющие для кабинета интереса, списываются по акту. Лучшие курсовые работы, предоставляющие учебно-методическую ценность, могут быть использованы в качестве учебных пособий, реализованного учреждения могут быть использованы в качестве учебных пособий, реализованы через выставки - продажи и т.д.

7. Методика оценки объекта недвижимости

1 Основные определения и понятия

Источником настоящих терминов и определений являются действующие законодательные и нормативные акты, касающиеся оценочной деятельности: Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ с изменениями и дополнениями от 14.11.2002 г. № 143-ФЗ;

ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»,

ФСО №2 "Цель оценки и виды стоимости»,

ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»

Международные стандарты оценки.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим,

материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Безрисковая ставка - компонент коэффициента капитализации, представляющий собой минимальную ставку доходности на вложенные средства с учетом фактора времени.

Возраст объекта эффективный - возраст, соответствующий физическому состоянию и учитывающий возможность его продажи. Эффективный возраст основан на оценке внешнего вида, технического состояния и экономических факторов, влияющих на стоимость объекта.

Возраст объекта фактический - период, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию.

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Действительный валовой доход. Ожидаемый потенциальный валовой доход с учетом корректировки на неполную занятость помещений и потери при сборе арендной платы.

Денежный поток. Периодический доход или убыток, возникающий в результате операций с недвижимостью. Определяется движением наличных средств.

Дисконтирование - процесс пересчета будущей стоимости (капитала, недвижимости, долговых обязательств) в настоящую или преобразование в текущую стоимость будущих денежных потоков (доходов и расходов).

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Затраты на замещение — это затраты на создание сооружения, имеющего сопоставимую полезность, с использованием проекта и материалов, применяемых на строительном рынке в данный момент. (Международные стандарты оценки).

Износ - потеря стоимости собственности в результате воздействия отрицательных внутренних и внешних факторов

Итоговая величина стоимости объекта оценки величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Капитализация - процесс конвертации дохода в стоимость.

Корректировки - суммы, которые добавляются или вычитаются из цены продажи объекта сравнения для учета всех отличий от объекта оценки. Могут выражаться в виде конкретных сумм или процентных отношений.

Коэффициент капитализации - отношение годового дохода от объекта недвижимости к текущей стоимости этого объекта.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного

из подходов к оценке.

Объекты оценки - имущество юридических и физических лиц, предлагаемое к оценке. К объектам оценки относятся: отдельные материальные объекты (вещи): совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности, иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества лица; работы, услуги, информация; результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации юридического лица, продукции, выполненных работ или услуг.

Объекты сравнения. Объекты собственности, подобные объекту оценки, которые недавно были проданы. Стоимость объектов сравнения используется для определения стоимости объекта оценки.

Прибыль предпринимателя - прибыль, компенсирующая предпринимателю риск вложения денег.

Расходы на замещение - раздел операционных расходов в реконструированном отчете о доходах, учитывающий будущие расходы на восстановление быстроизнашивающихся элементов собственности.

Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Сервитут - право, привилегия или интерес, который одна сторона имеет по отношению к земле другой стороны.

Скорректированная цена продажи цена продажи сравнимой собственности после корректировок на различия объекта сравнения и объекта оценки.

Совокупный износ - сумма, вычитаемая из восстановительной или замещающей стоимости нового строительства для учета физического, функционального и внешнего износа. Разница между стоимостью воспроизводства и рыночной стоимостью.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. При отсутствии информации о ценах сделок допускается

использование цен предложений (спроса). (Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-Р)-

Срок экспозиции - время нахождения объекта на рынке от момента выставления его на открытую продажу до заключения сделки купли-продажи.

Степень незанятости. Учитывает потери арендной платы при смене арендаторов.

Стоимость воспроизводства объекта оценки сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Улучшения - здания и сооружения, неразрывно связанные с землей.

Чистый операционный доход — доход, остающийся после вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

2 Сбор и анализ информации

2.1 Сбор и анализ внешней (макроэкономической) информации

В соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки от 20 июля 2007 г. при проведении оценки производится анализ рынка, к которому относится объект оценки.

При этом производится сегментация рынка недвижимости и определение сегмента, к которому относится объект оценки. Основным фактором сегментации рынка недвижимости является вид использования.

Вся внешняя информация делится на общую и специальную.

Общая информация необходима для изучения состояния и общих тенденций развития экономики и рынка недвижимости. Это информация описательного характера, она дает представление об экономических условиях среды, в которой функционирует оцениваемый объект недвижимости.

Специальная информация это, как правило, статистическая и аналитическая информация в виде цифровых значений различных характеристик рынка.

Формирование массива внешней информации начинается со сбора макроэкономических данных и исследования общего состояния национальной экономики.

На **макроэкономическом уровне** исследуются:

1. Экономические показатели:

- темпы экономического роста;
- уровень инфляции;
- индекс деловой активности;
- инвестиционный климат в стране;

- изменение процентных ставок национальной валюты;
- уровень доходов населения и другие факторы.

2. Политические и социальные факторы:

- стабильность и прогнозируемость политической ситуации;
- доверие правительству;
- приближение выборов и прогнозируемость их результата, и др. **Основные**

источники внешней информации:

1. Программы Правительства и прогнозы.
2. Данные государственных организаций (например, Государственного комитета по статистике www.gks.ru).
3. Исследования международных финансовых организаций (таких как Всемирный Банк, Международный Валютный Фонд).
4. Аналитические обзоры информационных агентств (информационное агентство АК&М (www.akm.ru), Росбизнесконсалтинг, Финмаркет).
5. Электронные информационно-поисковые системы.
6. Периодическая экономическая печать.

2.2 Сбор и анализ информации по сегменту рынка, к которому относится объект оценки

После проведения анализа макроэкономической информации необходимо проанализировать конъюнктуру и перспективы развития рынка недвижимости, т.е. провести сбор *внешней информации* (общей информации о рынке недвижимости) и *внутренней информации* (непосредственно имеющей отношение к объекту оценки).

Производится анализ рыночных тенденций и динамики цен в сегменте рынка, к которому относится объект оценки и смежных рынков:

1. Общее состояние и динамика цен на рынке недвижимости.
2. Динамика коэффициента загрузки.
3. Состояние рынка земельных участков, цена приобретения прав собственности (прав аренды) на земельные участки, размер арендной платы за землю, нормативно-правовая база по земле.
4. Рыночная ситуация на конкретном сегменте рынка:
 - состояние и перспективы развития данного сегмента рынка;
 - цены и условия сделки аренды или купли-продажи сопоставимых объектов, их подробное описание;
 - уровень эксплуатационных затрат;
 - среднерыночный уровень занятости недвижимости;
 - уровень возможных прочих доходов;
 - налоговая нагрузка.

2.3 Сбор и анализ внутренней информации по объекту оценки (технической и экономической)

При проведении осмотра объекта необходимо знакомство с имеющейся внутренней документацией:

- свидетельства о регистрации права на здания, сооружения, земельные

участки;

- договора аренды на земельные участки;
- технические паспорта БТИ на здания, сооружения;
- проектно-сметная документация.

При изучении технической документации необходимо установить:

- основные изменения, внесенные в проект;
- проводилась ли реконструкция;
- даты текущих и капитальных ремонтов;
- аварии на объекте и мероприятия, осуществленные для ликвидации последствий аварий.

При осмотре необходимо обращать внимание на наличие дефектов в конструкциях. Необходимо отметить в отчете, в каком состоянии находится оцениваемый объект: в эксплуатации, на консервации, охраняется, функционируют ли основные системы инженерного оборудования и т.д.

Основная задача при осмотре оцениваемого объекта определение его физического износа. При этом данные по фактическому состоянию конструкций являются исходными для определения этой характеристики.

При визуальном осмотре необходимо:

- провести фотофиксацию всего объекта, а также отдельных его частей, блоков, этажей, помещений и т.д.;
- зафиксировать все виды повреждений и дефектов, (например, образование трещин, провалы грунта, изъяны в отделке, отсыревание стен и т.д.)

3 Описание объекта оценки

Описание района, земельного участка и оцениваемого строения — обязательная часть при оценке объекта недвижимости. Основная цель данного описания — выявление всех достоинств и недостатков оцениваемого объекта.

При описании района необходимы данные по экономической, демографической, социальной, экологической ситуации. Если район относится к исторической зоне, то в описании приводят краткую историческую справку. Кроме того, в данном разделе приводят данные по административному делению, указывают наименование города, административного района, что необходимо для определения режима землепользования, ставок земельного налога, нормативной цены земли.

В этом разделе также проводится предварительный анализ состояния рынка недвижимости, тенденций в его развитии, что необходимо для анализа наилучшего использования земельного участка. Кроме того, в этом разделе приводится описание транспортных узлов, магистралей, развитости инфраструктуры, дается краткая характеристика основных транспортных и пешеходных потоков, приводится любая доступная информация, которая позволяет оценить достоинства и недостатки района с точки зрения изменения стоимости оцениваемого объекта.

Описание земельного участка и прилегающих территорий описание

границ земельного участка, данных по прилегающим участкам, описание характера застройки, данных по благоустройству территории и т.д. Данные по земельному участку выделяются в отдельные подразделы:

- размеры земельного участка;
- форма земельного участка;
- рельеф и почвы;
- землепользование.

Информация о земельном участке может быть представлена в простом текстовом формате, либо систематизирована в табличной форме:

Таблица 1 -• Описание местоположения объекта оценки

Характеристика объекта 1	Пример 2
Место нахождения объекта Время до центра на общественном транспорте Время до центра на личном транспорте Расстояние до остановок общественного транспорта Расстояние до ближайшей автомагистрали Расстояние до ж/д станции	Город, центр, окраина, новостройка, сельская местность

Продолжение таблицы 1

1	2
Ближайшее окружение Границы окружения Тепличное использование окружения Основной тип застройки	Жилье, административные, коммерческие, промышленные, смешанные Уличная, плотная с разрывами, отдельно стоящее здание, микрорайон
Основной тип здания Качество застройки	Кирпичные, блочные, крупнопанельные, деревянные, смешанные Старый фонд (до 1917 Г), старый фонд после капремонта, здания постройки 1918-1957 г.г, здания постройки 1957-1964 г.г., после 1964г., новостройки
Полнота застройки	Менее 25%, 25-75%, свыше 75%
Этажность застройки	Многоэтажная, малоэтажная, смешанная
Социальная инфраструктура (выбор нескольких значений) Объекты повышенной опасности	Наличие рабочих мест, учебные заведения, предприятия торговли, медицинские учреждения, предприятия общественного питания, предприятия бытового обслуживания, зоны отдыха, спортивные сооружения, иное

Благоустройство территории	Зеленые насаждения, детские площадки, гаражи, автостоянка, освещение, тротуары
Источник информация	
Примечания	

Описание здания (сооружения) рекомендуется начинать с указания источников, используемых при проведении оценки (паспорта на объекты, типовые проекты, номера чертежей и т.д.). Описание объекта включает:

- наименование объекта;
- год постройки;
- дату последнего капитального ремонта;
- общую и полезную площадь;
- количество этажей и занимаемый этаж;
- год постройки;
- описание основных конструктивных элементов, отделки и инженерного оборудования.

Собранная по объекту оценки и объектам-аналогам информация систематизируется и может быть представлена в отчете об оценке в качестве текстового описания или табличной форме:

Таблица 2 - Характеристика объекта оценки, объектов-аналогов и их окружения

Характеристика объекта	Примеры
1	2
Сегмент рынка	Рынок земельных участков, рынок жилых помещений, рынок коммерческой недвижимости (офисной, торговой, складской, производственной, многофункциональной)
Текущее использование	Магазин, офис, склад, кафе, ресторан, универсальное производственное помещение, многоквартирный дом. односемейный дом. квартира
Вид данных	Сделка, предложение, спрос, оценка
Юридическое описание	
Регион	
Район	
Адрес	
Правовой статус здания. сооружения	Право собственности, право аренды, право владения, право распоряжения, иное
Правовой статус земельного участка	Право собственности, право аренды, иное
Обременение	
Земельный участок-	
Площадь участка	
Зона	Производственная, жилой микрорайон, зона исторической застройки и т.д.
Сервитуты	
Форма	Прямоугольная, квадратная, неправильная, иное

Топография	Ровная местность, пологий склон, крутой склон, иное
Состояние участка	Не разработан, расчищен и спланирован, разработан, имеются посадки, иные условия
Неблагоприятные условия окружающей среды	Возможно затопление, близость оврагов, низкая несущая способность грунта, близость залегания грунтовых вод. возможны оползни, сейсмичность (баллов), иное
Транспортная доступность участка (выбор нескольких значений)	Главная автодорога, второстепенная автодорога, пересечение главной дороги, пересечение второстепенной дороги, пересечение главной и второстепенной дорог; наличие ж/д подъезда/станции: наличие морского/речного причала, иное
Качество дорог	С твердым покрытием, грунтовая
Состояние дорог	Хорошее (ремонт не требуется), удовлетворительное (требуется ремонт), плохое (требуется капремонт): строятся
Доступные инженерные коммуникации	Электрические сети, водопровод, сети канализации, газопровод, теплотрасса, телефонная сеть
Здания	
Год постройки	
Балансовая стоимость	
Год последнего капитального ремонта	

Продолжение таблицы 2

1	2
Количество этажей	
Общая площадь	
Полезная площадь	
Строительный объем	
Площадь застройки	
Техническое состояние	Хорошее (износ < 20%); удовлетворительное (износ 21-40%); неудовлетворительное (износ 41-60 %); ветхое (износ 61-80 %): негодное (износ > 80%); незавершенное строительство
Группа капитальности	
Фундаменты	Железобетонные, бетонные, бутовые, кирпичные, деревянные, каменные
Стены	Кирпичные, крупноблочные, крупнопанельные, из естественного камня, смешанные, деревянные, металлические, металлический или ж/б каркас с заполнением, сборно-щитовые, глинобитные
Колонны и столбы	Стальные, железобетонные, кирпичные, деревянные
Перекрытия	Железобетонные, металлические с деревянным заполнением, деревянные, металлические, комбинированные
Кровля	Из оцинкованного железа, из чёрного железа, из рулонных материалов, из керамической черепицы, из асбестоцементных материалов
Степень огнестойкости	
Коммунальные услуги	Электроснабжение, вода холодная, вода горячая,

	канализация, газ, центральное отопление, телефон
Дополнительные постройки	
Дополнительные удобства	
Помещения	
Размещение в здании	'Этаж, подвал, полуподвал, пристроенная часть, чердак (мансарда), иное
Отделка	«Евростандарт».улучшенная, типовая, требуется ремонт, иное
Вход	с улицы, со двора
Вид из окон	на улицу, во двор, в сад/парк, в стену, иное
Количество телефонных линий	
Сведения о доходах и расходах	
Вид арендной платы	1 кв.м. место, все помещение
Вид договора аренды по сроку	Помесячный, краткосрочный (<1 года), среднесрочный (1-5 лет), ДОЛГОСРОЧНЫЙ (>5 лет)
Вид арендной платы	Постоянная, переменная, индексируемая, пересчитываемая (% от стоимости собственности), процентная (мин. + % от стоимости бизнеса)
Ставка аренды	
Количество платежей в году	
Потери арендной платы	

Окончание таблицы 2

1	2
Операционные расходы (всего), в том числе:	
Налоги	
Страховые взносы	
Капитальный и текущий ремонт	
Коммунальные УСЛУГИ	
Содержание территории	
Зарплата персонала	
Расходы на управление	
Обеспечение безопасности	
Прочие	
Расходы на замещение	
Прочие сведения	
Дата оценки	
Вид оцениваемой стоимости	
Стоимость	
Дата предложения/продажи	
Цена предложения	
Цена продажи	
Маркетинговое время	
Условия продажи	Рыночные, ниже рыночных, выше рыночных, иные
Условия финансирования	Рыночные, ставка ниже рыночной, ставка выше рыночной,

	иные
Доля заемных средств	
Сумма займа	
Срок погашения	
Норма процента	

Описание конструктивных элементов здания и характеристика их технического состояния приводится в табличной форме с учетом следующих признаков износа:

Таблица 3 Описание состояния объекта оценки для ориентировочной оценки физического износа здания

Физический износ, %	Состояние несменяемых (долгоживущих) конструкций здания	Состояние внутренних (короткоживущих) конструктивных элементов здания
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке
21 -40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием
41 -60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола, (паркета, плиток). Большое число повреждений ступеней
61 -80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линии и местами отклонение степ от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение, и отсутствие покрытия пола. В погодках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями
81 -100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах к брускам. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя; отделка полностью разрушена

	выпучивание стен	
--	------------------	--

Пример описания технического состояния конструктивных элементов:

№ и/и	Наименование элементов	Описание элементов	Техническое состояние
1	Фундаменты	бетонные блоки	трещины в цоколе, выбоины
2	Стены и перегородки	бетонные панели	выветривание швов, отдельные трещины, сколы
3	Перекрытия	железобетонные, профилированный металлический лист	следы промерзания местами
4	Кровля	совмещенная, залита битумом	повреждения местами
5	Полы	бетонные	отдельные выбоины, сколы окна:
6	Проемы	окна - двойные створные, ворота - металлические	рассыхание оконных блоков и рам, осыпание окрасочного слоя; ворота: коррозия, незначительная деформация металлического полотна
7	Отделочные работы	Отсутствуют	-
8	Электромеханические работы	электроосвещение, отопление, водопровод, канализация, вентиляция	ослабление крепления, электропроводки, повреждение приборов

4 Определение вида стоимости и применяемых стандартов оценки

В зависимости от предполагаемого использования результатов оценки определяется и вид определяемой стоимости в соответствии с перечнем, приведенным в Федеральных стандартах оценки от 2.0 июля 2007 г.

Рыночная стоимость, согласно определения Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект

оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

■ платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

5 Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости

Расчет рыночной стоимости ($C_{рыш}$) осуществляется с использованием всех трех базовых подходов к оценке - затратного, сравнительного и доходного.

$C_{ры1}$

представляет собой средневзвешенную величину значений, полученных по каждому из перечисленных подходов.

5.1 Оценка объекта недвижимости по сравнительному подходу

Сравнительный подход— совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости:

- 1) принцип спроса и предложения;
- 2) принцип замещения;
- 3) принцип вклада.

Основопологающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является **принцип замещения**, который гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Блок-схема расчета стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу ($C_{сравп}$) представлена на рис. 1

Этап 1	Исследование и сегментирование рынка недвижимости, выявление объектов-аналогов
Этап 2	Формирование базы данных объектов-аналогов, получение их основных ценообразующих характеристик, определение единицы сравнения
Этап 3	Сопоставление объектов-аналогов с объектом оценки, расчет и применение необходимых корректировок к цене единицы сравнения объектов-аналогов
Этап 4	Согласование скорректированных цен аналогов и расчет средневзвешенной стоимости объекта оценки

Рисунок 1 - Блок-схема оценки объекта недвижимости по сравнительному подходу

На 1 этапе необходимо произвести сегментирование рынка, при этом подбираются объекты-аналоги, сходные с оцениваемым объектом по:

- назначению использования;
- качеству;

- местоположению;
- физическим характеристикам;
- передаваемым правам.

На 2 этапе необходимо сформировать информационную базу по ценам продаж объектов недвижимости с соответствующими характеристиками и выбрать единицы сравнения. Как правило, в качестве единицы сравнения принимается стоимость 1 кв. м общей площади.

Информация систематизируется и заносится в базу данных по следующей форме:

Таблица 5 - Информация по объектам-аналогам

№	Дата	Объект продаж	Адрес объекта	Год постройки	Физический износ, %	Материал стен	Вид отделки (треб.ремонта, типовая, улучшенная, высококачественная)	Общая площадь кв., м	Цена продажи (предложения) руб.	Цена на 1 кв. м. руб.	Источник информации
1											
2											

На 3 этапе выявляются отличия объектов-аналогов от оцениваемого объекта и рассчитываются корректировки. Основное правило корректировок при реализации метода сравнения продаж:

Корректируется цена продажи сравнимого объекта недвижимости для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.

При этом корректировки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.

Таким образом, сопоставимый объект делается настолько похожим на оцениваемый, насколько это возможно. Когда сравнимый объект уступает оцениваемому, его фактическая продажная цена должна быть увеличена до той величины, за которую он был бы продан, обладая более высокими характеристиками объекта оценки.

Корректировка может быть проведена по следующим элементам сравнения:

1. Переданные права собственности на недвижимость.
2. Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости.
3. Условия продажи (чистота сделки).

- 4.Дата продажи.
- 5.Местоположение.
- 6.Физические характеристики (группа капитальности, физический износ, качество отделки).
- 7.Экономические характеристики.
- 8.Наличие движимого имущества.

Необходимо рассчитать и применить несколько обязательных корректировок:

а) На дату продажи

Данная корректировка применяется в случае, если дата продажи объекта-аналога отстоит более чем на 6 месяцев от даты оценки.

Корректировка на дату продажи учитывает изменение рыночных условий, происходящее с течением времени, в результате инфляционных и других экономических процессов, влияющих на стоимость недвижимости.

Размер корректировки определяется на основе одного из следующих показателей:

- 1)на основе анализа изменения цен на объекты недвижимости в конкретном сегменте рынка;
- 2) на основе статистических данных по индексу инфляции за анализируемый период;
- 3) на основе прогнозируемой Правительством РФ годовой инфляции.

б) На местоположение

Разделить объекты-аналоги на две или три группы по удобству местоположения ч характеристиками:

- высокая доступность;
- средняя доступность;
- низкая доступность.

По каждой из приведенных характеристик местоположения подобрать дополнительные объекты-аналоги, сформировав их в пары. Провести расчет корректировок (относительных) на местоположение методом парных продаж.

Пример

Объект оценки - 3х-этажное кирпичное административное здание в промышленном районе города.

Объект-аналог - 3х-этажное кирпичное административное здание в деловом центре города. Цена за 1 кв. м аналога - 12000 руб.

Рассчитать относительную корректировку на местоположение и скорректированную стоимость 1 кв. м объекта-аналога, если имеется следующая база данных:

Объект ПИ	Местоположение	Назначение объекта, физические характеристики	цена за 1 кв. м.руб.
1	центр	2х-этажное блочное здание офиса	8000
2	промышленный район	3х-этажное кирпичное промышленное здание	7500
3	центр	3х-этажное кирпичное промышленное здание	11000

4	промышленный район	2х-этажное блочное здание офиса	6000
---	--------------------	---------------------------------	------

Объектами парных продаж могут быть 1-4 и 2-3. Однако пара 2-3 относится к другому сегменту рынка недвижимости (промышленные объекты), поэтому корректировка рассчитывается на основе анализа парной продажи 1-4.

Для минимизации погрешностей расчетов необходимо произвести анализ нескольких парных продаж и рассчитать среднее значение корректировки на местоположение.

в) На вид внутренней отделки

Данная корректировка не применяется для объектов производственного и складского назначения.

Корректировка рассчитывается одним из двух способов:

- 1) методом парных продаж;
- 2) на основе расчета стоимости внутренней отделки различного качества: типовой, улучшенного качества, высококачественной. При этом затраты на внутреннюю отделку пересчитываются на 1 кв. м площади помещения; корректировка рассчитывается в относительном (коэффициентном) виде как отношение полученных затрат.

г) На физический износ

Корректировка рассчитывается на основе оцененного процента износа объекта оценки и объектов аналогов. При этом износ объектов-аналогов допускается определять экспертно, исходя из года постройки и физического состояния. Формула расчета корректировки:

$$K_{\text{наизнос}} = \frac{100\% - I_{\text{ои}}}{100\% - I_{\text{ан}}}$$

где:

$I_{\text{ои}}$ - физический износ оцениваемого объекта

$I_{\text{ан}}$ - физический износ объекта - аналога

При необходимости к ценам объектов-аналогов вносятся дополнительные корректировки:

1. На переданные права собственности;
2. На условия финансовых расчетов.

1) Корректировка на переданные права собственности применяется в случае, если выбранный объект-аналог продан с имеющимися ограничениями права (с заключенными договорами аренды, залога).

Корректировка на права собственности определяется как разница между рыночной и контрактной арендной платой.

Величину корректировки на право собственности определяют двумя способами:

- 1) прямой капитализацией разницы между рыночной и контрактной арендной платой, при этом метод капитализации основан на предположении о бессрочности аренды;
- 2) дисконтированием этой разницы в течение оставшегося срока аренды.

Пример

Рассчитать корректировку на полное право собственности оцениваемого офисного здания, при следующих условиях: Вариант 1.

- продан объект-аналог площадью 3000 кв.м, который на момент продажи был полностью сдан в аренду по долгосрочному договору по ставке 28\$ за 1 кв.м.

- рыночная аренда составляет 30 \$ за 1 кв.м.

- коэффициент капитализации равен 10%;

- потери от недоиспользования подобных помещений - 5%,

- расходы на управление - 3% от ДВД (другие расходы на эксплуатацию здания не учитываются, т.к. аренда — чистая, т.е. все затраты на содержание объекта несет арендатор дополнительно к арендной плате).

По методу прямой капитализации определяется капитализированная разница в доходах по рыночной и контрактной арендной ставке:

Таблица 6 - Расчет корректировки на право собственности методом капитализации разницы в доходах

	Рыночная арендная ставка	Контрактная арендная ставка
Арендная ставка	30	28
ПВД	$30 * 3000 = 90\ 000$	$28 * 3000 = 84\ 000$
Потери от недозагрузки. 5 %	4 500	4200
ДВД	$90\ 000 - 4\ 500 = 85\ 500$	$84\ 000 - 4\ 200 = 79\ 800$
Расходы на управление, 3% от ДВД	$85\ 500 * 0,03 = 2\ 565$	$79\ 800 * 0,03 = 2\ 394$
ЧОД	$85\ 500 - 2\ 565 = 82\ 935$	$79\ 800 - 2\ 394 = 77\ 406$
А ЧОД	$82\ 935 - 77\ 406 = 5\ 529$	
Коэффициент капитализации	10%	
Корректировка на права собственности = капитализированной разнице в доходах	$5\ 529 / 0,1 = 55\ 290$	

Таким образом, величина корректировки будет равна плюс 55 290\$. Если контрактная арендная плата была бы выше рыночной, то корректировка была бы со знаком минус.

Второй метод определения величины корректировки на права собственности состоит в дисконтировании разницы арендной платы в течение оставшегося срока аренды.

Вариант 2.

- договора аренды заканчиваются через 10 лет;

- ставка дисконтирования для арендных платежей.

Таблица 7- Расчет корректировки на право собственности методом дисконтирования недополученного дохода

А ЧОД	$82\ 935 - 77\ 406 = 5\ 529$
Ставка дисконтирования	12%
Фактор текущей стоимости аннуитета	5,65022
Корректировка на права собственности = капитализированной разнице в доходах	$5\ 529 * 5,65022 = 30\ 742$

2) *Корректировка на условия финансовых расчетов* применяется в случае, если при продаже объекта-аналога выявлены условия финансирования с использованием заемных средств или с отсрочкой платежа.

Для расчета корректировки на условия финансирования с использованием заемных средств применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента.

Пример

Объект-аналог продан за 150 000 руб. Финансовые расчеты между покупателем и продавцом производятся следующим образом:

- 50 000 тыс. руб. покупатель выплатил продавцу сразу,
- под остальные 100 000 тыс. руб. продавец предоставил ипотечный кредит, сроком на 20 лет при ставке 10% годовых на условиях ежемесячного погашения задолженности;
- рыночная ставка процента по кредитам составляет 12%.

Исходя из данных условий финансирования (а именно отличия договорной кредитной ставки от рыночной), можно сделать вывод об отклонении договорной цены продажи объекта недвижимости от рыночной стоимости.

Расчет корректировки на условия финансирования производится следующим образом:

Таблица 8 — Расчет корректировки на условия финансовых расчетов

Показатель	Значение показателя
Ежемесячный платеж по кредиту (фактор взноса на амортизацию единицы) РМТ(PV=100 000; i = 10%, n = 20)	$100\ 000 * 0,0096502 = 965$
Текущая стоимость ежемесячных платежей при рыночной ставке дохода (фактор текущей стоимости аннуитета) PV (PMT-- 965; i = 12%; n - 20)	$965 * 90,81942 = 87\ 641$
Сумма, выплаченная на дату сделки	50000
Скорректированная цена продажи	$50000 + 87\ 641 = 137\ 641$
Размер корректировки	$137\ 641 - 150\ 000 = -12\ 359$

Вышеперечисленные корректировки применяются к цене единицы сравнения объектов-аналогов (I кв. м общей площади) в следующей последовательности:

1. Абсолютные (денежные) корректировки:
 - на переданные права собственности;
 - на условия финансовых расчетов
2. Относительные (коэффициентные) корректировки
 - на дату продажи;
 - на местоположение;
 - на вид внутренней отделки;
 - на физический износ.

Расчет стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода приводится по следующей форме:

Таблица 9 - Расчет стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог-3	Аналог 4
Адрес					
Дата продажи					
Цена продажи, руб.					
Общая площадь, кв.м					
Вид внутренней отделки					
Единица сравнения:					
Цена 1 м общей площади, руб.					
Корректировки:					
1 Преданные права собственности					
<i>Корректировка</i>					
Условия финансовых расчетов					
<i>Корректировка</i>					
Условия продажи					
<i>Корректировка</i>					
Другие абсолютные корректировки					
<i>Общая величина абсолютной корректировки, руб.</i>					
Предварительно скорректированная цена, руб.					
Дата продажи					
<i>Корректировка</i>					
Местоположение					
<i>Корректировка</i>					
Физический износ, %					
<i>Корректировка</i>					
Вид внутренней отделки					
<i>Корректировка</i>					
Другие относительные корректировки					
Скорректированная цена, руб.					
Совокупная корректировка, %					
Присвоенный ранг					
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб.					
Стоимость объекта оценки, по сравнительному подходу, руб.					

5.2 Оценка объекта недвижимости по доходному подходу

Доходный подход к оценке объекта недвижимости представляет собой оценку стоимости исходя из ожидания покупателя, ориентирующегося на будущие доходы от его использования и их текущее выражение в денежной сумме.

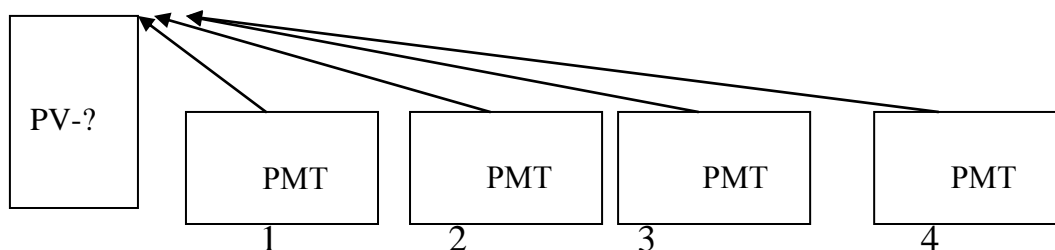
Доходный подход к оценке основывается на 3-х принципах оценки недвижимости:

1. Принцип ожидания - характеризует точку зрения покупателя, который ожидает получение доходов в будущем. Исходя из этого принципа, рыночная стоимость определяется как текущая стоимость будущих выгод (т.е. выручки от эксплуатации и перепродажи). В основе принципа лежит теория стоимости денег во времени.

2. Принцип спроса и предложения - характеризует точку зрения рынка на стоимость объекта. Принцип утверждает, что цена собственности определяется соотношением спроса и предложения на данном сегменте рынка.

3. Принцип замещения - характеризует точку зрения информированного покупателя, который не заплатит за объект сумму, большую стоимости аналогичного объекта, и который при прогнозе будущих доходов от объекта недвижимости ориентируется на сопоставимые объекты.

Доходный подход предполагает, что объект недвижимости стоит ровно столько, сколько стоят сегодня доходы от его эксплуатации. То есть в основу техники доходного подхода положены принципы сложного процента.



Дата оценки

Период владения объектом

Рисунок 2- Схема формирования стоимости по доходному подходу

В рамках доходного подхода для сравнительно новых объектов недвижимости необходимо использовать метод прямой капитализации.

Метод прямой капитализации - применяется в случаях, когда оцениваемый объект недвижимости приносит постоянный, равномерный доход, путем капитализации чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта. Схема расчета стоимости объекта недвижимости по доходному подходу представлена на рис. 3

Этап 1	Формирование базы данных по сдающимся в аренду объектам недвижимости, соответствующим объекту оценки
Этап 2	Расчет рыночной арендной платы 1 кв. м арендуемой площади объекта оценки, Л
Этап 3	Расчет потенциального валового дохода от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости, ПВД
Этап 4	Расчет действительного дохода от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости, ДВД

Этап 5	Расчет операционных расходов, необходимых для содержания и эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости. ОР
--------	---

Этап 6	Расчет чистого операционного дохода от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости, ЧОД
--------	--

Этап 7	Расчет коэффициента капитализации для оцениваемого объекта недвижимости, R_0
--------	--

Этап 8	Расчет стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации, C_{J04}
--------	---

Рисунок 3 - Схема расчета стоимости объекта недвижимости по доходному подходу

На 1 этапе подбираются объекты-аналоги, сопоставимые с оцениваемым объектом недвижимости по функциональному назначению, сдающиеся в аренду. Информация систематизируется по следующей форме:

Таблица 10 - Информация по объектам-аналогам, сданным в аренду

№п/п	Дата	Объект аренды	Адрес объекта	Вид отделки(треб, ремонта, типовой, улучшенная, высококачественная)	Арендуемая площадь, кв.м	Арендная ставка, руб./1 кв. м месяц	Источник информации
1							
2							

На 2 этапе рассчитывается рыночная (средневзвешенная) арендная ставка на основе имеющихся данных по объектам-аналогам.

Рыночная арендная ставка представляет собой ставку, преобладающую на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду. То есть рыночная арендная ставка представляет собой расчетную гипотетическую сделку.

Расчет рыночной арендной ставки производится по следующей форме:

Таблица 11 - Расчет рыночной арендной ставки оцениваемого объекта недвижимости

№ п/п	Характеристика аналога	Местоположение	Характеристика местоположения	Вид внутренней отделки	Арендная ставка за 1 кв.м	Корректировка	Скорректированная цена, руб.	Суммарная корректировка, %	Ранг
-------	------------------------	----------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------	---------------	------------------------------	----------------------------	------

						На местоположен ие	на вид отделки			
1										
2										
Средневзвешенное значение арендной ставки, руб./кв.м										

При расчете рыночной арендной ставки к арендным ставкам объектов-аналогов необходимо внести следующие корректировки:

- 1) *Корректировка на местоположение.*
- 2) *Корректировка на вид внутренней отделки.*

Данные корректировки рассчитываются аналогично данным корректировкам в сравнительном подходе к оценке.

Характеристику местоположения следует принимать аналогично данной характеристике в сравнительном подходе к оценке:

- высокая доступность;
- средняя доступность;
- низкая доступность.

Суммарная корректировка по каждому объекту-аналогу рассчитывается по формуле:

$$K = \frac{C_{\text{скор}} - C_{\text{перв}}}{C_{\text{перв}}} \times 100\%$$

Формула расчета рыночной арендной ставки:

$$\bar{A} = \frac{A_1 * P_1 + A_2 * P_2 + \dots + A_n * P_n}{P_1 + P_2 + \dots + P_n}$$

где:

A_1, A_2, \dots, A_n - Арендные ставки по объектам-аналогам

P_1, P_2, \dots, P_n - Весовые коэффициенты, присваиваемые объектам-аналогам в зависимости от степени внесенных изменений.

На 3 этапе рассчитывается потенциальный валовой доход (ПВД)

Потенциальный валовой доход (ПВД) — это общий валовой доход от недвижимости при ее 100%-ной сдаче в аренду без учета всех потерь и расходов на содержание.

$$A = \frac{\dots}{P_1 + P_2 + \dots + P_n}$$

ПВД измеряется за год, зависит от размера арендуемой площади и рыночной арендной ставки, рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = 12 \times A \times S$$

где:

ПВД - потенциальный валовой доход;

S - арендуемая площадь;

A - ставка за 1 кв. м. арендуемой площади в месяц;

12 - кол-во месяцев в году

На 4 этапе рассчитывается действительный валовой доход (ДВД)

Действительный валовой доход (ДВД) - это доход от недвижимости с учетом уровня загрузки и потерь при сборе арендной платы, т.е.:

ДВД = ПВД - Потери Потери или коэффициент недоиспользования ($K_{нд}$) объекта недвижимости

рассчитывается по формуле:

$$K_{нд} = \frac{D_{п} \times T_c}{N_a}$$

где:

$D_{п}$, - доля единиц объекта недвижимости, по которым в течение года перезаключаются договора;

T_c - средний период, в течение которого единица объекта недвижимости свободна;

N_a - число арендных периодов в году.

ПРИМЕР

Объект недвижимости площадью 1000 кв.м сдается в аренду десяти арендаторам по 100 кв.м каждому. Арендная ставка составляет 200 руб. за 1 кв.м. Договора аренды заключены на 1 год с возможностью ежегодного пролонгирования. Ежегодно происходит смена трех арендаторов, причем на поиск новых арендаторов требуется 2 месяца, в течение которых помещения простаивают. Определить ПВД, коэффициент недоиспользования объекта недвижимости и ДВД.

ПВД = 1000 * 200 = 200 000 руб.

$D_{п} = (3 * 100) / 1000 = 0,3$

$T_c = 2$

$N_a = 12$

$$K_{нд} = \frac{0,3 \times 2}{12} = 0,05 = 5\%$$

Потери от недоиспользования определяются по формуле:

Потери = ПВД * $K_{нд}$ = 200 000 * 0,05 = 10 000 руб.

ДВД = ПВД - потери = 200 000 — 10 000 = 190 000 руб.

или ДВД = ПВД * (1 - $K_{нд}$) = 200 000 * 0,95 = 190 000 руб.

На 5 этапе определяются операционные расходы ОР

Операционные (эксплуатационные) расходы - это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта, которые делятся на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные;
- резервы на замещение.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг:

- налог на имущество;
- земельный налог (или арендная плата за землю);

- платежи по страхованию имущества.

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- коммунальные платежи;
- расходы на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала с учетом налогов;
- расходы по обеспечению безопасности (сигнализация, милицейская кнопка и др.);
- расходы на рекламу;
- расходы на управление (обычно принято определять величину расходов на управление в процентах от действительного валового дохода) и т.д.

К резервам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся конструктивных элементов здания (крыля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура). Данные затраты носят единовременный характер, однако в целях оценки предполагается, что денежные средства должны периодически аккумулироваться в специальном резервном фонде.

В целях дипломного проектирования необходимо принять условием расчета резервов на замещение необходимость производить замену элементов внутренней отделки и напольных покрытий в размере 20% от стоимости этих элементов один раз в 5 лет. Норму дохода рассчитать по среднему значению депозитных ставок коммерческих банков с учетом сопоставимости сроков и суммы депозита.

На 6 этапе рассчитывается чистый операционный доход от эксплуатации объекта недвижимости, ЧОД

Чистый операционный доход это фактический или ожидаемый чистый доход в годовом исчислении, остающийся после вычитания из действительного валового дохода (ДВД) всех операционных расходов (ОР) (расходов на эксплуатацию):

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

На 7 этапе рассчитывается коэффициент капитализации (R_0) для оцениваемого объекта недвижимости.

Коэффициент капитализации по своей экономической сути представляет собой показатель доходности объекта недвижимости, т.е. отношение чистого годового дохода к цене объекта недвижимости:

$$R = \frac{\text{ЧОД}}{C}$$

Коэффициент капитализации включает в себя две составляющие:

- норму дохода на капитал, R_{on}
- норму возврата капитала, R_{of} , учитывающую возмещение первоначально вложенных средств.

$$R_0 = R_{on} + R_{of}$$

Доход на капитал (R_{on}) — это компенсация, которая должна быть выплачена

инвестору за ценность денег с учетом фактора времени, за риск и другие факторы, связанные с конкретными инвестициями.

Возврат капитала (R_{of}) означает погашение (возврат инвестору) суммы первоначального вложения.

В целях настоящего дипломного проекта рекомендуется рассчитывать коэффициент капитализации методом кумулятивного построения, приняв за основу безрисковую ставку ($R_{без}$) как доходность еврооблигаций со сроком погашения в 2030 году.

Метод кумулятивного построения основан на сопоставлении доходности и рисков доступных альтернативных инвестиций. Норма дохода на капитал ($R_{он}$) определяется как сумма безрисковой ставки и премий за дополнительные риски, которые присущи данному инвестиционному

$$R_{он} = R_{без} + d_p + d_{ликв}$$

проекту:

где:

$R_{он}$ - норма дохода на капитал;

$R_{без}$ - безрисковая ставка;

d_p - надбавка за риск вложения в конкретный объект недвижимости;

$d_{ликв}$ - надбавка за низкую ликвидность объекта.

Надбавка за риск вложения в конкретный объект недвижимости (d_p) определяется на основе анализа систематических и несистематических рисков, характерных для объектов недвижимости. Пример расчета надбавки за риск приводится в следующей таблице:

Таблица 12 - Определение надбавки за риск вложения в объект недвижимости

Вид и наименование риска		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			X							
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный					X					
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный								X		
Несистематический риск-											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	X									
Криминогенные факторы	динамичный			X							—
Ускоренный износ здания	статичный		X								
Неполучение арендных платежей	динамичный				X						
Неэффективный менеджмент	динамичный						X				
Производственная и территориальная диверсификация	динамичный								X		
Диверсификация клиентуры	динамичный					X					
Количество наблюдений		1	1	2	1	2	1	0	2	0	0
Взвешенный итог		1	2	6	4	10	6	0	16	0	0

Сумма		45
Количество факторов		10
Средневзвешенное значение		4,5

Надбавка за низкую ликвидность объекта отражает длительность экспозиции при продаже объекта на открытом рынке. Данная поправка рассчитывается по формуле:

$$d_{ликв} = \frac{R_{без} \times t}{12}$$

где: t - наиболее вероятный период экспозиции, мес.

Норма возврата капитала определяется одним из трех методов:

- метод Ринга;
- метод Инвуда;
- метод Хоскольда.

Условия применения методов расчета нормы возврата приводятся в следующей таблице:

Таблица 13 - Методы расчета нормы возврата R_{of}

Прямолинейный метод возврата инвестиций (метод Ринга)	Аннуитетный (равномерный) метод возврата инвестиций (метод Инвуда)	Аннуитетный (равномерный) метод возврата инвестиций с повышенным риском (метод Хоскольда)
1	2	3
Доход снижается	Доход = const	Доход с высоким риском
Метод применяется в том случае, если ожидается уменьшение доходов за оставшийся период владения объектом $R_{of} = \frac{1}{N}$ где: N - оставшийся срок службы объекта	Метод применяется, если доходы от объекта за оставшийся период владения останутся постоянной величиной $R_{of} = \frac{i}{(1+i)^n - 1}$ - фактор фонда возмещения, где: где: i - норма дохода $R_{он}$, принимается по требованию инвестора	Метод применяется, если ожидаются постоянные доходы от объекта, но их получение связано с повышенным риском $R_{of} = \frac{i}{(1+i)^n - 1}$ - фактор фонда возмещения, где: где: i - норма дохода $R_{он}$, принимается по безрисковой ставке

ПРИМЕР

Рассчитать коэффициент капитализации для объекта недвижимости с остающимся сроком службы - 15 лет, приносящего равномерные постоянные доходы. Срок экспозиции для данного объекта составляет 8 месяцев. Риск вложения в данный объект - 5,5%. В качестве безрисковой ставки принять среднюю доходность по еврооблигациям в размере 11%.

1) $R_{без}$ - 11%

2) Надбавка за риск вложения $d_p = 5,5\%$

3) Надбавка за низкую ликвидность: $d_{ликв} = \frac{11,0 * 8}{12} = 7,3\%$

4) Норма дохода: $R_{он} = 11,0 + 5,5 + 7,3 = 23,8\%$

5) Норма возврата рассчитывается по методу Инвуда:

$$R_{of} = \frac{0,238}{(1+0,238)^{15} - 1} = 0,01 = 1\%$$

6) Коэффициент капитализации: $R_0 = R_{он} + R_{of} = 23,8$

Таблица 14 - Расчет коэффициента капитализации методом кумулятивного построения

Безрисковая ставка. $R_{безр}$	11,0
Надбавка за риск вложения в недвижимость, d_p	5,5
Надбавка ;за низкую ликвидность. $d_{ликв}$	7,3
Норма дохода на капитал, $R_{он}$	23,8
Норма возврата капитала, R_{of}	1,0
Коэффициент капитализации, R_0	24,8

На 8 этапе рассчитывается стоимость объекта оценки методом прямой капитализации.

Метод прямой капитализации предусматривает пересчет стоимости бесконечного потока дохода с помощью коэффициента капитализации:

$$C = \frac{ЧОД}{R}$$

C - стоимость объекта по доходному подходу;

ЧОД - чистый операционный доход от объекта недвижимости (годовой); R_0 - общий коэффициент капитализации.

В целях исключения погрешностей в расчетах за счет инфляции рубля, а также сопоставимости величины дохода (ЧОД) и показателя доходности (коэффициент капитализации, рассчитанный на основе доходности валютных облигаций) расчет необходимо производить в пересчете на более стабильную во времени валюту - доллары США.

Форма расчета стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации приводится в следующей таблице:

Таблица 15- Расчет стоимости объекта оценки по доходному подходу

Наименование показатели	Исходное значение, формула	Расчетное значение \$ США
1	2	3
Арендуемая площадь		
Рыночная арендная ставка		
Потенциальный валовой доход	$ПВД = A * S * 12мес.$	
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей	$\frac{T_{своб}}{12} = \frac{S_{своб}}{S_{общ}}$	
Действительный (эффективный) валовой доход	$ДВД = ПВД - потери$	
Операционные затраты (постоянные)		
1) Налог па имущество 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости	Налог, ставка * средн.г. ост.бал. ст-ть	

Полная восстановительная балансовая стоимость		
Норма амортизации. %		
Фактический срок службы здания, лет		
Сумма начисленной амортизации на начало 2006 г.	$\sum_{аморт01.01.2006} = N_{ам} * T_{экспл}$	
Остаточная балансовая стоимость на начало 2006 г.	$C_{бал ост 01.01.2006} = C_{восст бал} - \sum_{аморт.01.01.2006}$	
Начисленная амортизация на начало 2007 г.	$\sum_{аморт.01.01.2007} = N_{ам} * T_{экспл}$	
Остаточная балансовая стоимость на начало 2007 г.	$C_{бал ост 01.01.2007} = C_{восст бал} - \sum_{аморт.01.01.2007}$	
Среднегодовая балансовая стоимость	$C_{бал.ост.ср.год} = \frac{C_{бал.ост.01.01.2006} + C_{бал.ост.01.01.2007}}{2}$	
2) Затраты на страхование, 0,7% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости	Процент страх, выплат * $C_{бал.ост. ср. год}$	
3) 1) Плата за землю	$S_{зем} * \text{налог. ставка}$	
Площадь земельного участка, кв.м		
Ставка земельного налога, за 1 кв.м		
Оплата охранной сигнализации		
Операционные затраты (переменные)		
1) Заработная плата обслуживающего персонала	З.пл + 28% от ФОТ	
2) Коммунальные платежи		
3) Расходы на управление, % от ДВД		
4) Прочие расходы, % от ДВД		
Резервы на замещение		
Стоимость замены короткоживущих элементов (20% от стоимости покрытия пола и внутренней отделки, по сборникам УПВС) через 5 лет		
Норма дохода, %		
Срок накопления, лет	5	
Ежегодный взнос в фонд возмещения (по фактору фонда возмещения РМТ (FV))	$PMT = FV * \frac{i}{(1+i)^n - 1}$	
Чистый операционный доход		
Коэффициент капитализации		
Стоимость объекта недвижимости по доходному подходу, \$ США	$C_{рын} = \frac{ЧОД}{R_0}$	
Курс доллара на дату оценки, руб.		
Стоимость объекта недвижимости по доходному подходу, руб.		

5.3 Расчет стоимости объекта недвижимости по затратному подходу

Затратный подход - способ оценки имущества, основанный на определении стоимости издержек на создание имущества с учетом всех видов износа.

Общая схема расчета стоимости объекта недвижимости по затратному подходу $C_{итр}$ представлена на рис. 4.

Этап 1	Определение стоимости нового строительства СС
Этап 2	Расчет предпринимательской прибыли ПП
Этап 3	Определение восстановительной стоимости $C_{воспр}$ ($C_{воспр}$ или $C_{зам}$)
Этап 4	Определение износа объекта недвижимости физического ($I_{физ}$) и функционального ($I_{функ}$) и внешнего ($I_{внеш}$)
Этап 5	Расчет остаточной стоимости объекта $C_{ост}$
Этап 6	Определение рыночной стоимости земельного участка $C_{зем}$
Этап 7	Определение стоимости объекта оценки по затратному-подходу $C_{затр}$

Рисунок 4 - Блок-схема оценки объекта недвижимости по затратному подходу

Этап 1. *Определение стоимости нового строительства* выполняется по одному из трех возможных вариантов.

Вариант 1. Имеется сводный сметный расчет стоимости (когда оцениваемое здание относится к объектам нового строительства). В этом случае в качестве СС принимается итог по сводному сметному расчету с учетом возможного возврата сумм от временных зданий и сооружений.

Сметные расчеты выполняются в ценах 1984, 1991 или 2001 года. Во всех случаях необходим пересчет СС в цены текущего года по соответствующим ценовым индексам $I_{ГМ1}$

Вариант 2. Оцениваемое здание относится к объектам прошлых лет строительства. В этом случае расчет СС ведется по сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС). Номер сборника выбирается в соответствии с функциональным назначением оцениваемого здания. Основной единицей расчета является 1 куб. м объема здания или 1 кв. м общей площади здания. В качестве аналога принимается здание, максимально приближенное по своим потребительским характеристикам к оцениваемому. При этом обязательно должны совпадать основные конструктивные решения.

Расчет СС производится по формуле:

Формула для расчета стоимости строительства с применением сборников УПВС выглядит следующим образом:

$$CC = C_{,w} * K_{Ю11Ш} * K_{кап} * K_{у} * K_{цсн} * K_{сед} * N * I_{СМР}$$

где:

$C_{1ед}$ - показатель стоимости строительства 1 куб.м (кв.м, пог.м и т.д.) аналога, приведенный в сборниках УПВС;

$K_{кан}$ - поправочный коэффициент, учитывающий различие в климатическом районе аналога и оцениваемого объекта, для условий Орловской области равен 1;

$K_{га,в}$ - поправочный коэффициент, учитывающий различие в группе капитальности аналога и оцениваемого объекта;

K_v - поправочный коэффициент, учитывающий различие в объеме (площади) аналога и оцениваемого объекта;

$K_{цсм}$ - ценностный коэффициент, учитывающий различие в удельном весе конструктивных элементов аналога и оцениваемого объекта;

$K_{сп}$ - поправочный коэффициент, учитывающий различие в наборе санитарно-технических и электротехнических устройств аналога и оцениваемого объекта;

N -количество единиц измерения (строительный объем, площадь, протяженность и т.д.) оцениваемого объекта.

$I_{СМР}$ - индекс пересчета стоимости строительства объекта из уровня цен базисного года на дату оценки.

Индексы цен СМР определяются по конкретной отрасли производства, к которой относится объект оценки на основании следующих документов:

Таблица 16- Индексы пересчета стоимости в уровень цен на дату оценки

Период индексации	Источник данных	Значение индекса
1969-1984 гг.	Приложение № 1 к постановлению Госстроя СССР от 1 1.05.83 г. № 94.	
1984-1991гг	Приложение № 3 к постановлению Госстроя СССР от 06.09.90 г. №14Д	
1991-20__гг	Данные регионального центра по ценообразованию в строительстве Орловской области	
1969-20__гг	Общий коэффициент индексации	

ПРИМЕР

Требуется оценить здание главного корпуса завода ЖБИ, расположенного в Орловской области по состоянию на 01.01.2005 г. Строительный объем здания $V_{Стр} = 125\ 000$ м³. Отсутствует внутренняя отделка.

Фундаменты столбовые, колонны и подкрановые балки ж/б, стены кирпичные, покрытие железобетонное утепленное, кровля рулонная. (Группа капитальности 1.)

Орловская область согласно общей части к сборникам УПВС относится к 1-му территориальному поясу, II климатическому району.

Все расценки сборников УПВС приведены для условий II климатического района. Для оценки зданий, расположенных в I или III климатических районах применяются поправочные коэффициенты. Для условий Орловской области данной поправки не требуется.

Стоимость строительства главного корпуса завода ЖБИ определяется по

сборнику № 8 УПВС «Здания и сооружения промышленности строительных материалов». Наиболее близким по строительному объему и конструктивным элементам является аналог таблицы 2-6 объемом до 145 000 куб.м.

$$CC = C_{\text{ед.}} \cdot K_{\text{клим}} K_{\text{кап}} * K_v K_{\text{цсн}} * K_{\text{сэу}} * N * \text{Исмп}$$

Наименование объекта	Главный корпус завода ЖБИС
Сборник	8
Таблица	2-6
Измеритель	м'
Стоимость измерителя по таблице	7.9
Поправочный коэффициент на климатический район, $K_{\text{клим}}$	1.0
Поправочный коэффициент на группу капитальности, $K_{\text{кап}}$	1.0
Поправочный коэффициент на различие в объеме, K_v	1,0
Ценностный коэффициент	0,97
Поправочный коэффициент на санитарно-технические и электротехнические устройства, $K_{\text{сн}}$	1,0
Стоимость измерителя с поправкой	7,67
Количество единиц измерения (строительный объем), куб. м	125 000
Индекс пересчета на дату оценки	54,44
Стоимость строительства на дату оценки, руб.	52 194 350

Вариант 3. Оцениваемое здание относится к проектируемым объектам. В этом случае выполняется самостоятельный расчет СС на основе составления сметы на строительство.

Этап 2. Расчет предпринимательской прибыли осуществляется по одному из двух вариантов.

Вариант 1. Для объектов коммерческого назначения (офисные, торговые, производственные, складские). Величина предпринимательской прибыли определится из двух составляющих:

1) Величина минимальной ПП_{min} компенсирующей потери инвестора на период строительства в связи с отвлечением денежных средств, рассчитывается по формуле:

$$\text{ПП}_{\text{min}} = FV - CC - C_{\text{зем}}$$

где FV - будущая стоимость на момент сдачи объекта в эксплуатацию (рассчитывается по функции сложного процента);

$$FV = \text{PMT} * \frac{(1+i)^n - 1}{i}$$

CC - стоимость строительства объекта оценки;

$C_{\text{зем}}$ — рыночная стоимость земельного участка;

PMT - равномерные равновеликие вложения средств (инвестиции) в строительство здания (определяется как фактор взноса на амортизацию

единицы);

i - норма отдачи инвестиционного проекта (может приниматься как средняя величина процента между депозитными и кредитными вкладами Сбербанка РФ); p - период строительства объекта (гипотетический, если объект уже создан) в месяцах.

3) Часть ПП как требование инвестора к уровню доходности на вложенные собственные средства в объект недвижимости. Величина данной части $ПП_{иш}$ устанавливается инвестором в зависимости от качественных характеристик объекта недвижимости, его местоположения, уровня востребованности.

Таблица 17 Расчет предпринимательской прибыли по варианту 1

Наименование показателя	Значение показателя
1	2
Стоимость строительства на начало строительства	
Стоимость земельного участка	
Период строительства	
Финансирование строительства	
Годовой процент инфляции за период строительства	
Размер ежемесячного финансирования, руб. Определяется как фактор износа на амортизацию единицы	
$PMT = PV * \frac{i/m}{1 - \frac{1}{(1 + i/m)^{n+m}}}$	
Норма отдачи инвестиционного проекта	
Будущая стоимость строительства здания на дату окончания строительства. Определяется как будущая стоимость аннуитета или фактор накопления.	
$FV = PMT * \frac{(1+i)^n - 1}{i}$	
$ПП_{мин} = FV - CC - C_{зем}$	
$ПП_{мин}$, требуемый инвестором % от FV	
Общая предпринимательская прибыль $ПП = ПП_{мин} + ПП_{инв}$	
Общая предпринимательская прибыль, % от текущей стоимости строительства $(ПП/CC) * 100$	

Вариант 2. Для многоквартирных жилых домов (в том числе с первым этажом под коммерческое использование). Величина предпринимательской

прибыли определится по формуле: $ПП = \frac{C_{рын} * K_1 * (1 - K_2)}{C_{себ} * (1 + (1 - m) * i)}$ где:

$C_{себ}$ себестоимость строительства 1 кв.м. общей площади здания, не включающая банковский процент;

$C_{рын}$ - цена реализации 1 кв.м. полезной площади;

K_1 - отношение полезной (продаваемой) площади к общей площади здания;

K_2 - доля полезной площади реализуемой бесплатно в общей полезной площади;

i - банковский процент по кредитам;

m - доля собственных средств инвестора в общестроительных затратах.

В расчете предпринимательской прибыли используются следующие данные:

-Рыночная стоимость реализации 1 кв. м полезной площади принимается по расчетам, полученным в сравнительном подходе к оценке.

-Себестоимость строительства 1 кв. м общей площади здания (жилых домов) принимается по среднестатистическим данным по Орловской области¹.

Информационно-статистический бюллетень «Индексы цен в строительстве», Орел.

-Отношение полезной (продаваемой) площади к общей площади здания (K₁)составляет, в среднем, 80%.

-Доля полезной площади, передаваемой бесплатно в распоряжение администрации города, составляет от 10% до 20%.

-Размер банковских процентов по кредитам рассчитывается как среднее значение по кредитам коммерческих банков, с учетом сопоставимого размера и срока кредита.

-Доля собственных средств в составе инвестиций в строительство недвижимости принимается в размере 30%, что является наиболее типичной структурой инвестиционного капитала в российских проектах.

Форма расчета предпринимательской прибыли приводится в следующей таблице:

Таблица 18 Расчет предпринимательской прибыли по варианту 2

Показатель	Значение показателя
Рыночная стоимость 1 кв. м полезной (продаваемой) площади, руб.	
Себестоимость строительства 1 кв. м общей площади,	
Доля собственных средств инвестора (т), %	
Отношение полезной площади к общей площади здания, (K ₁ по встроенному помещению)	
Доля полезной площади, реализуемой бесплатно, в общей полезной площади. (K ²)	
Банковский процент по кредиту (i), %	
Предпринимательская прибыль, %	

Этап 3. Определение восстановительной стоимости объекта недвижимости.

Восстановительная стоимость объекта недвижимости рассчитывается по двум вариантам.

Вариант 1. Для новых объектов недвижимости, стоимость строительства которых определена на основании имеющихся смет, в качестве восстановительной стоимости определяется стоимость воспроизводства:

$$C_{\text{восст}} = C_{\text{воспр}} = CC + ПП$$

Форма расчета восстановительной стоимости приводится в следующей таблице:

Таблица 19 - Расчет восстановительной стоимости объекта недвижимости по

варианту 1

Наименование показателя	Норма, %	Значение показателя, руб
Стоимость строительства		
Предпринимательская прибыль	%	
Восстановительная стоимость объекта недвижимости		

Вариант 2. Для объектов недвижимости, стоимость строительства которых определена на основании сборников УПВС, в качестве восстановительной стоимости определяется стоимость замещения:

$$C_{\text{RUCCT}} = C_{\text{MM.}} = \text{CC} + \text{КИ} + \text{ПП}$$

где: КИ - косвенные издержки - расходы, которые необходимы для организации и сопровождения процесса строительства.

Основная часть косвенных издержек учитывается в сборниках УПВС, однако, существуют неучтенные сборниками издержки, которые необходимо включить дополнительно при расчете стоимости замещения.

К косвенным издержкам относятся:

- исследование природных условий на площадке застройки;
- дополнительная заработная плата и пособия рабочим;
- все виды страховок, налогов и обязательных отчислений;
- стоимость инвестиций в землю;
- проценты по кредитам;
- административные расходы застройщика.

Величина этих издержек колеблется от 10 до 20% от стоимости строительства. Форма расчета восстановительной стоимости приводится в следующей таблице:

Таблица 20 - Расчет восстановительной стоимости объекта недвижимости по варианту 2

Наименование показателя	Норма, %	Значение показателя
Стоимость строительства		
Косвенные издержки	%	
Предпринимательская прибыль	%	
Восстановительная стоимость объекта недвижимости		

Этап 4. Определение износа объекта недвижимости осуществляется только для объектов прошлых лет строительства.

Физический износ - уменьшение стоимости объекта из-за утраты потребительских свойств под воздействием природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Форма расчета физического износа объекта недвижимости представлена в следующей таблице:

Таблица 21 - Расчет физического износа

№ п/п	Наименование Конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу	Удельный вес с учетом поправки	Процент физического износа,	Процент износа к строению, %
1	Фундаменты					
2	Стены и перегородки					
3	Перекрытия					
4	Кровля					
5	Полы					
6	Проемы					
7	Отделочные работы					
8	Сантех. и электротех. устройства					
9	Прочие					
	Всего:					
	Физический износ %					

Функциональный износ - уменьшение стоимости объекта из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурным, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности и другим функциональным характеристикам.

Признаки функционального износа выражаются в моральном устаревании используемых материалов и конструкций, недостатке или избытке площадей, несоответствии имеющегося инженерного оборудования современным требованиям.

Внешний износ (экономический) - уменьшение стоимости объекта вследствие негативного влияния внешней среды: рыночной ситуации, законодательных условий (накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости), изменений окружающей инфраструктуры, демографической ситуации, экологической обстановки и т.п.

При наличии у объекта недвижимости разных видов износа определяется совокупный износ, учитывающий взаимное влияние всех видов износа:

$$I_{\text{сов}} = [1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - I_{\text{функц}}) * (1 - I_{\text{внеш}})] * 100\%$$

где: $I_{\text{физ}}$, $I_{\text{функц}}$, $I_{\text{внеш}}$ выражены в долях единицы

Этап 5. Расчет остаточной стоимости объекта производится по формуле:

$$C_{\text{ост}} = C_{\text{восст}} * (1 - I_{\text{сов}})$$

где $I_{\text{сов}}$ - величина совокупного износа, выраженная в долях единицы.

Этап 6. Определение рыночной стоимости земельного участка.

Рыночная стоимость земельного участка определяется в соответствии с требованиями Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р. Оценка производится исходя

из наиболее эффективного использования земельного участка, то есть наиболее вероятного его использования, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Оценка земельного участка производится на основе сравнительного и доходного подходов с использованием следующих методов:

- метода сравнения продаж (в рамках сравнительного подхода);
- методом остатка (в рамках доходного подхода).
- элементы затратного подхода используются в части расчета восстановительной стоимости улучшений земельного участка в методе остатка.

Доходный подход к оценке земельного участка (метод остатка). Согласно требований «Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р, данный метод применяется для определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты (части чистого операционного дохода, приходящейся на земельный участок).

Форма расчета стоимости земельного участка методом остатка представлена в следующей таблице:

Таблица 22 - Расчет стоимости земельного участка методом остатка

Показатель	единицы измерений	Значение показателя
Стоимость замещения зданий, сооружений	\$ США	
Чистый операционный доход от эксплуатации объекта недвижимости. ЧОД	\$ США	
Коэффициент капитализации для зданий, сооружений		
Часть ЧОД, приходящаяся на здания, сооружения	\$ США	
Часть ЧОД, приходящаяся на земельный участок (земельная рента)	\$ США	
Коэффициент капитализации для земельного участка		
Стоимость земельного участка методом остатка	\$ США	
Курс доллара США на дату оценки, руб.		

Стоимость земельного участка методом остатка	руб.	
--	------	--

Сравнительный подход к оценке земельного участка (метод сравнения продаж)

Оценка рыночной стоимости земельных участков по сравнительному подходу производится в соответствии с требованиями «Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», п. 1 раздела IV.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями и сооружениями, так и для свободных земельных участков. Суть данного метода заключается в сопоставлении цен на проданные или предложенные к продаже земельные участки с внесением корректировок на отличия от оцениваемого участка.

Последовательность действий в расчете стоимости земельного участка следующая:

- 1) определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (элементов сравнения);
- 2) определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- 3) определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- 4) корректировка по каждому из элементов сравнения каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- 5) расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

В качестве элементов сравнения принимаются основные факторы, оказывающие заметное влияние на уровень рыночной стоимости земельных участков:

- правовой статус объекта (собственность, аренда);
- условия финансовых расчетов (денежные средства, взаимозачеты, бартер и т.д.);
- условия продажи (свободная или вынужденная продажа, чистота сделки);
- фактическая сделка / предложение на продажу;
- местоположение;
- наличие коммуникаций на участке;
- размер земельного участка.

Форма представления информации по объектам-аналогам:

Таблица 23 - Характеристика аналогов земельных участков

№ п/п аналога	Дата	Характеристика аналога	Местоположение	Наличие коммуникаций	Площадь участка, кв. м.	Цена аналога, руб.	
						общая	за 1 кв. м.
1							
2							

Определение корректировок

По принятым элементам сравнения земельных участков цена объектов-аналогов корректируется с учетом параметров, по которым они отличаются от объекта оценки.

Корректировки определяются аналогично корректировкам в сравнительном подходе к оценке. Перечень возможных корректировок:

- 1 Корректировка на правовой статус объекта.
- 2 Корректировка на условия финансовых расчетов при приобретении объекта.
- 3 Корректировка на цену предложения. Применяется к аналогам, предложенным на продажу, и учитывает тот факт, что реальные сделки купли-продажи участков часто осуществляются по более низкой цене, за счет торга.
- 4 Корректировка на дату продажи. Учитывает рост стоимости объектов недвижимости на вторичном рынке за счет инфляционных процессов.
- 5 Корректировка на местоположение учитывает сопоставимость районов расположения и приводит стоимости объектов-аналогов к условиям района объекта оценки. Рассчитывается методом парных продаж.
- 6 Корректировка на наличие коммуникаций учитывает сопоставимость земельных участков по наличию или возможности подведения коммуникаций (воды, газа, электричества). Рассчитывается методом парных продаж.

Итоговая величина рыночной стоимости земельного участка рассчитывается как средняя взвешенная величина скорректированных цен аналогов. В качестве весовых коэффициентов используются ранги, присваиваемые на основе анализа совокупной корректировки цен каждого аналога.

Форма расчета стоимости земельного участка методом сравнения продаж представлена в следующей таблице:

Таблица 24 - Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж

№ п/п	цена за 1 кв. м	Корректировки					Скорректированная цена, руб	суммарная корректировка, %	Ранг
		на право собственности	на условиях финансовых расчетов	на цену предложения	на дату продажи	на местоположение			
1.									
2.									
	Средневзвешенная стоимость 1 кв. м								
	Площадь земельного участка кв. м								
	рыночная стоимость земельного участка по сравнительному подходу, руб.								

Обобщение результатов оценки земельных участков, полученных на основе примененных подходов, сводится к количественному выражению надежности отдельных результатов и получению средневзвешенной величины стоимости. Весовые коэффициенты, применяемые к результатам использованных подходов, определяются экспертно с учетом качества использованной информации и степени отражения рыночной конъюнктуры. Форма расчета итоговой рыночной стоимости земельного участка приводится в следующей таблице:

Таблица 25 - Расчет итоговой рыночной стоимости земельного участка

Наименование объекта	Результат оценки, руб		Итоговая рыночная стоимость, руб.
	Сравнительный подход	Доходный подход	
	Удельный вес:		
Земельный участок			

Этап 7. Расчет стоимости объекта недвижимости по затратному подходу
Стоимость объекта недвижимости согласно затратного подхода к оценке определяется как остаточная стоимость здания с добавлением рыночной стоимости земельного участка.

Форма расчета стоимости объекта недвижимости по затратному подходу представлена в таблице:

Таблица 26 - Расчет стоимости объекта недвижимости по затратному подходу

Наименование показателя	Значение показателя
Остаточная рыночная стоимость здания, руб.	
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	
Стоимости объекта недвижимости по затратному подходу, руб.	

5.4 Обобщение результатов и определение итоговой рыночной стоимости объекта недвижимости

Процесс обобщения результатов оценки, полученных на основе затратного, сравнительного и доходного подходов, сводится к количественному выражению надежности отдельных результатов и получению средневзвешенной величины стоимости. Расчет итоговой рыночной стоимости объекта недвижимости производится по формуле:

$$C_{\text{рын}} = C_{\text{затр}} \times P_{\text{затр}} \times C_{\text{сравн}} \times P_{\text{сравн}} \times C_{\text{дох}} \times P_{\text{дох}}$$

где $P_{\text{затр}}$, $P_{\text{сравн}}$, $P_{\text{дох}}$ - соответственно удельные веса результатов оценки по затратному, сравнительному и доходному подходам.

Значения удельных весов определяются экспертно с учетом назначения объекта недвижимости, уровня деловой активности на соответствующем сегменте рынка недвижимости и качества использованной в расчетах информации.

Рекомендуемые значения P :

Таблица 27 - Рекомендуемые значения удельных весов к результатам оценочных подходов

Удельный вес к результатам оценочных подходов			
Тип объекта недвижимости	Затратный подход $P_{\text{затр}}$	Сравнительный подход $P_{\text{сравн}}$	Доходный подход $P_{\text{дох}}$
Объекты жилого назначения	0,3-0,4	0,5-0,65	0,05-0,1
Объекты офисного, складского и торгового назначения	0,1-0,2	0,2-0,3	0,5-0,65
Машино-место	0,05-0,1	0,6-0,7	0,2-0,3

Форма расчета итоговой рыночной стоимости приводится в следующей таблице:

Таблица 28 - Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки

Наименование оцениваемого объекта недвижимости	Результат оценки, руб			Итоговая рыночная стоимость объектов, руб.
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
	Удельный вес:			

4Список использованных источников:

1. Официальные издания

1.1. Нормативно-правовые документы

1. Федеральный закон № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.ocenchik.ru/docs/365.html>

2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 20.05.2015 г. № 297. [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.ocenchik.ru/docsf/2229-ponyatiya-ocenki-podhody-ocenki-fso1.html>

3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 20.05.2015 г. № 298. [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.ocenchik.ru/docsf/2230-cel-ocenki-vidy-stoimosti-fso2.html> Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 20.05.2015 г. № 299. [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.ocenchik.ru/docsf/2231-trebovaniya-otchetu-ocenke-fso3.html> Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 25.09.2014 г. № 611. [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.ocenchik.ru/docs/1961-standart-ocenki-nedvizhimosti-fso7-prikaz611.html>

2. Основная учебная литература

1. Оценка недвижимого имущества : учебник / Т.Г. Касьяненко. — Москва : КноРус, 2019. — 397 с. — СПО. — <https://www.book.ru/book/930822>

2. Оценка стоимости недвижимости. Сборник задач : учебное пособие / Е.Н. Иванова. — Москва : КноРус, 2017. — 260 с. — <https://www.book.ru/book/919916>

3. Дополнительная учебная литература

1. Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – 2-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2016. – 752 с. ISBN 978-5-406-03720-1 [Электронный ресурс]. Доступ из <http://www.book.ru/book/917893>

2. Васильева, Л.С. Оценка бизнеса: учебное пособие/ Л.С. Васильева. – М.: КНОРУС, 2016. – 688 с. ISBN 978-5-406-04775-0 [Электронный ресурс] Доступ: <http://www.book.ru/book/918511>

4. Справочно-библиографические издания:

1. Чевычелов, В.А. Словарь-справочник экономических и юридических терминов / В. А. Чевычелов. - М., 2015. - <https://nashol.com/2017101596914/slovar-spravochnik-ekonomicheskikh-i-uridicheskikh-terminov-chevichelov-v-a-2015.html>. (открытый доступ) .)

2. Словарь предпринимателя / под ред. Пилипенко Н.Н. - М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К°», 2016. <http://80.76.178.135/MarcWeb/Work.asp?ValueDB=41&DisplayDB=marc> (открытый доступ)

3. Современный справочник строителя / авт.-сост. В. И. Руденко. - Ростов н/Д : Феникс, 2016. - 525 с. - (Строительство). - ISBN 978-5-222-25178-2 (открытый доступ)

5. Периодические издания:

1. ВЕСТНИК МГСУ. – М., 2015-2020, 1-12 (в год)

2. РОССИЙСКИЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ. – М., 2015-2020, 1-6 (в год)

3. ЭКОНОМИКА СТРОИТЕЛЬСТВА. – М., 2015-2020, 1-12 (в год)

6. Профессиональные базы данных и информационные ресурсы сети интернет:

1. [Справочная правовая система «Консультант плюс»](http://www.consultant.ru/) <http://www.consultant.ru/> (открытый доступ)

2. [Справочная правовая система «Гарант»](http://www.garant.ru/) <http://www.garant.ru/> (открытый доступ)

**Примерная тематика курсовых работ
по МДК.04.01.Организация оценки земли и имущества**

1. Определение рыночной стоимости коттеджа.
2. Определение рыночной стоимости административного здания.
3. Определение рыночной стоимости трехкомнатной квартиры.
4. Определение стоимости компании тремя подходами.
5. Определение затратным подходом рыночной стоимости здания магазина смешанной торговли.
6. Определение рыночной стоимости двухкомнатной квартиры.
7. Определение стоимости помещения пристройки тремя подходами.
8. Оценка стоимости бизнеса тремя подходами.
9. Определение стоимости предприятия тремя подходами
10. Определение рыночной стоимости однокомнатной квартиры
11. Определение рыночной стоимости жилого дома и земельного участка.
12. Определение стоимости двухкомнатной квартиры тремя подходами
13. Определение рыночной стоимости машин и оборудования разными подходами
14. Определение стоимости гостиницы методом капитализации доходов.
15. Определение рыночной стоимости автомобиля Газ 3202
16. Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом к оценке.
17. Определение рыночной стоимости незавершенного строительства.
18. Использование подхода сравнительного анализа продаж при определении стоимости однокомнатной квартиры.
19. Определение арендной платы за однокомнатную квартиру.
20. Определение стоимости однокомнатной квартиры методом сравнительного анализа.
21. Определение стоимости трехкомнатной квартиры методом сравнительного анализа.
22. Определение стоимости двухкомнатной квартиры методом сравнительного анализа.
23. Определение стоимости однокомнатной квартиры сравнительным подходом.

Примерные планы по темам курсовых работ:

1. Тема: Определение стоимости однокомнатной квартиры сравнительным подходом.

Введение

1. Теоретические аспекты при определении стоимости однокомнатной квартиры.

1.1. Процесс оценки и его особенности

1.2. Виды подходов к определению стоимости объекта недвижимости

1.3. Определение рыночной стоимости однокомнатной квартиры сравнительным подходом

2. Оценка стоимости однокомнатной квартиры сравнительным подходом

2.1. Характеристика объекта оценки.

2.2. Расчет стоимости объекта оценки.

Заключение

Список используемой литературы

Приложения

2. Тема: Определение стоимости двухкомнатной квартиры

Введение

Раздел 1. Определение стоимости двухкомнатной квартиры тремя подходами: затратным, сравнительным, доходным

1.1. Понятие затратного подхода, его сущность и классификация

1.2. Понятие и сущность сравнительного подхода

1.3. Сущность доходного подхода в процессе оценки недвижимости

Раздел 2. Определение стоимости двухкомнатной квартиры тремя подходами: затратным, сравнительным, доходным

2.1. Характеристика объекта оценки.

2.2. Расчет стоимости объекта оценки.

Заключение

Список используемой литературы

Приложения

3. Тема: Определение рыночной стоимости объектов недвижимости, не завершенных строительством

Введение

1. Понятие недвижимости: ее признаки, классификация

1.1. Классификация объектов недвижимости

1.2. Признаки классификации объектов недвижимости

2. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, не завершенных строительством

2.1. Цели оценки объектов недвижимости

2.2. Методы оценки недвижимости незавершенного строительства

2.3. Основные этапы определения рыночной стоимости объектов

2.4. Расчет коэффициента готовности

2.5. Расчет величины физического износа

Заключение

Список используемой литературы

Приложения

4. Тема: Определение стоимости однокомнатной квартиры методом сравнительного анализа

Введение

1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

2. Метод сравнительного анализа продаж и его характеристика
 - 2.1. Процесс оценки
 - 2.2. Сравнительный подход – как один из подходов к оценке
 - 2.3. Определение вносимых корректировок
3. Определение стоимости однокомнатной квартиры методом сравнительного анализа
Заключение
Список используемой литературы
Приложения

5. Тема: Оценка стоимости предприятия тремя подходами: затратным, доходным, рыночным

Введение

1. Оценка стоимости предприятия тремя подходами: затратным, доходным, сравнительным (рыночным)
 - 1.1. Правовые основы оценки стоимости предприятия
 - 1.2. Особенности предприятия как объекта оценки и факторы, учитываемые при определении стоимости предприятия
 - 1.3. Цели и задачи оценки стоимости предприятия
 - 1.4. Виды стоимости и принципы оценки имущества предприятия
 2. Процесс оценки стоимости предприятия ООО «Технология» и его краткая характеристика
 - 2.1. Оценка стоимости ООО «Технология» затратным подходом с использованием метода чистых активов
 - 2.2. Оценка стоимости предприятия ООО «Технология» доходным подходом с использованием метода капитализации чистого операционного дохода
 - 2.3. Оценка стоимости ООО «Технология» сравнительным (рыночным) подходом с использованием метода валового мультипликатора
- Заключение
Список используемой литературы
Приложения

6. Тема: Определение стоимости гостиницы методом капитализации доходов

Введение

1. Рынок недвижимости и его особенности
 - 1.1. Особенности рынка недвижимости
 - 1.2. Понятие, принципы и цели оценки недвижимости
 2. Методика оценки коммерческой недвижимости
 - 2.1. Гостиницы как объект оценки
 - 2.2. Технология оценки гостиниц
 - 2.3. Методы доходного подхода к определению рыночной стоимости предприятий
 3. Определение стоимости гостиницы методом капитализации доходов
- Заключение
Список используемой литературы
Приложения

7. Тема: Определение стоимости трехкомнатной квартиры методом сравнительного анализа

Введение

1. Теоретические аспекты оценки стоимости недвижимости
 - 1.1. Понятие недвижимого имущества (жилые помещения как недвижимость)
 - 1.2. Метод прямого сравнительного анализа
 2. Практический подход к оценке стоимости недвижимости
- Заключение
Список используемой литературы

Приложения

8. Тема: Определение рыночной стоимости здания магазина смешанной торговли затратным подходом

Введение

1. Основы оценки стоимости бизнеса
 - 1.1. Сущность и понятие оценочной деятельности
 - 1.2. Факторы, определяющие рыночную стоимость бизнеса
2. Затратный метод
 - 2.1. Сущность затратного подхода. Методы, используемые в затратном подходе
3. Определение рыночной стоимости здания магазина смешанной торговли затратным подходом

Заключение

Список используемой литературы

Приложения

9. Тема: Определение рыночной стоимости двухкомнатной квартиры тремя подходами

Введение

1. Сущность оценки недвижимости
 - 1.1. Основные понятия, используемые в работе
 - 1.2. Цель оценки объектов недвижимости
 - 1.3. Общие сведения об объекте оценки
2. Определение рыночной стоимости двухкомнатной квартиры тремя подходами
 - 2.1. Сравнительный подход к оценке недвижимости
 - 2.2. Доходный подход к оценке недвижимости
 - 2.3. Затратный подход к оценке недвижимости
 - 2.4. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

Заключение

Список используемой литературы

Приложения

10. Тема: Определение стоимости машин и оборудования разными подходами

Введение

1. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования
 - 1.1. Затратный подход к оценке машин и оборудования
 - 1.2. Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости машин и оборудования
 - 1.3. Доходный подход в оценке машин и оборудования
2. Случаи применения методов при оценке машин и оборудования
3. Определение стоимости машин и оборудования разными подходами

Заключение

Список используемой литературы

Приложения

11. Тема: Определение стоимости пристройки тремя подходами

Введение

1. Постановка задачи оценки
2. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования недвижимости
3. Определение стоимости здания различными подходами к оценке недвижимости
 - 3.1. Использование затратного подхода
 - 3.2. Использование сравнительного подхода
 - 3.3. Использование доходного подхода
4. Сведение стоимостных показателей в итоговую оценку стоимости недвижимости

Заключение

Список используемой литературы

Приложения

12. Тема: Определение рыночной стоимости административного здания

Введение

1. Сущность рыночного подхода в определении стоимости недвижимости
1.1. Методика выбора объектов –аналогов для определения рыночной стоимости объекта оценки.

1.2.Корректировки и поправки к цене объекта

2.Определение рыночной стоимости административного здания

Заключение

Список используемой литературы

Приложения

13. Тема: Определение рыночной стоимости коттеджа

Введение

1. Оценка недвижимости

1.1.Факторы, определяющие стоимость объекта недвижимости

1.2. Понятие о стоимости и категориях цены

2. Оценка коттеджа

2.1.Стадии процесса оценки

3. Определение рыночной стоимости коттеджа

3.1.Определение скорректированной цены

3.2.Анализ полученных данных

Заключение

Список используемой литературы

Приложения

14. Тема: Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом к оценке

Введение

1. Основы оценки стоимости земли и природных ресурсов

1.1.Земельный участок как объект недвижимости

1.2. Особенности оценки земельных участков.

2. Общая модель земельного рынка

3. Применение сравнительного подхода при оценке стоимости земельного участка

4. Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом к оценке

Заключение

Список используемой литературы

Приложения

15. Тема: Использование подхода сравнительного анализа продаж при определении стоимости однокомнатной квартиры

Введение

1. Определение стоимости объекта

1.1.Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта

1.2. Методы оценки стоимости недвижимости

2. Определение стоимости объекта оценки с помощью сравнительного подхода

2.1.Характеристика объекта оценки

2.2.Расчет стоимости объекта оценки

Заключение

Список используемой литературы

Приложения

16. Тема: Определение стоимости компании

Введение

1. Основные виды стоимости компании и подходы к оценке

- 1.1. Основные виды стоимости
 - 1.2. Подходы к оценке стоимости компании
 - 2. Определение стоимости смоделированной компании
- Заключение
- Список используемой литературы

Приложения

17. Тема: Определение рыночной стоимости однокомнатной квартиры

Введение

- 1. Теоретические аспекты оценки недвижимости
 - 1.1. Принцип оценки недвижимости и факторы, влияющие на ее стоимость
 - 1.2. Нормативно- правовое регулирование
- 2. Описание и анализ объекта оценки
 - 2.1. Описание объекта оценки
 - 2.1. Характеристика объекта
 - 3. Расчет величины рыночной стоимости квартиры
 - 3.1. Расчет стоимости доходным подходом
 - 3.2. Расчет стоимости сравнительным подходом
 - 3.3. Расчет стоимости затратным подходом
 - 3.4. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки

Заключение

Список используемой литературы

Приложения

18. Тема: Определение рыночной стоимости трехкомнатной квартиры

Введение

- 1. Определение рыночной стоимости трехкомнатной квартиры
 - 1.1. Правовые основы регулирования в жилищной сфере
 - 1.2. Виды стоимости объектов недвижимости и факторы, влияющие на их цену
 - 1.3. Принципы и методы оценки в жилищной сфере
- 2. Процесс оценки трехкомнатной квартиры
 - 2.1. Этапы оценки трехкомнатной квартиры
 - 2.2. Определение рыночной стоимости трехкомнатной квартиры

Заключение

Список используемой литературы

Приложения

19. Тема: Определение стоимости бизнеса тремя подходами

Введение

- 1. Определение оценочной стоимости бизнеса
 - 1.1. Определение рыночной стоимости недвижимости затратным, доходным и рыночным подходами
 - 1.2. Оценка стоимости машин и оборудования тремя подходами
 - 1.3. Оценка стоимости запасов готовой продукции всеми подходами
- 2. Определение рыночной стоимости смоделированного бизнеса
 - 2.1. Определение рыночной стоимости недвижимости
 - 2.2. Определение рыночной стоимости машин и оборудования
 - 2.3. Определение рыночной стоимости запасов готовой продукции
 - 2.4. Определение рыночной стоимости предприятия

Заключение

Список используемой литературы

Приложения